

Dons et legs immobiliers



MeilleursAgents Patrimoine

L'immobilier des grands propriétaires

Lettre d'information trimestrielle
N° 12 / Mai 2019

Réforme comptable

La réforme comptable est au cœur de l'actualité des associations et fondations. Quels sont les éléments clés de la nouvelle réglementation ? Comment s'y conformer en temps et en heure ? Quelles conséquences pratiques sur la gestion des legs ? Pour répondre à ces questions et à beaucoup d'autres, nous avons interrogé trois experts : Sidonie Hanouët Derhy (commissaire aux comptes et directrice de projets Économie Sociale et Solidaire de KPMG), Frédéric Grosjean (responsable des legs et de la gestion du patrimoine immobilier de l'Institut Pasteur) et Maxime Delecourt (responsable développement de MeilleursAgents Patrimoine).

Cette réforme d'envergure est bien évidemment pour MeilleursAgents Patrimoine, spécialiste de la valorisation d'actifs via ses outils exclusifs de traitement de datas et ses 11 060 agences immobilières partenaires, l'occasion de rappeler que ses équipes peuvent accompagner les associations et fondations dans la juste valorisation de leur patrimoine.



Pascal Boulenger

Directeur de MeilleursAgents Patrimoine
Cofondateur de MeilleursAgents

RÉFORME COMPTABLE

La parole à...

Sidonie Hanouët Derhy

Directrice de projets Économie Sociale et Solidaire de KPMG :



“Le nouveau traitement comptable des legs et donations impacte fortement les associations et fondations”

Pourriez-vous nous présenter KPMG en quelques mots ?

KPMG est leader de l'audit et du conseil en France et compte plus de 9 600 professionnels dans près de 240 bureaux répartis sur tout le territoire. KPMG est un acteur de référence dans le secteur des associations et fondations et, plus généralement, dans celui de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) avec plus de 6 500 clients, acteurs de l'ESS. La Direction Nationale ESS de KPMG, dirigée par Bernard Bazillon, assure l'animation d'un réseau de plus de 450 professionnels ESS.

Quelle est votre fonction au sein de KPMG ?

Je suis commissaire aux comptes et directrice de projets ESS, en charge plus particulièrement des problématiques comptables, juridiques et réglementaires et donc, notamment, de celles directement liées à la réforme comptable des entités à but non lucratif.

Comment accompagnez-vous les associations et fondations ?

Outre les sujets comptables, financiers, fiscaux, sociaux et juridiques, nous accompagnons nos 4 000 clients associations et fondations dans la définition de leur stratégie, leur orientation digitale, l'évolution de leurs modèles socio-économiques, la performance de leurs systèmes d'information, l'optimisation de leur organisation et la mesure de leur impact social. En ce qui concerne la réforme comptable, nous proposons aux associations et fondations de les aider à mettre en conformité leur communication financière avec les nouvelles exigences comptables et réglementaires via une offre de formation dédiée et une offre d'accompagnement spécifique sur la gestion des libéralités et sur l'établissement du compte d'emploi et des ressources.





Quels sont les éléments clés de la réforme comptable liée aux legs et donations reçus par les structures à but non lucratif ?

Le traitement comptable des legs et donations est une disposition importante de la réforme qui impacte fortement les associations et fondations en termes d'organisation interne, de systèmes d'information, de communication financière et de gouvernance. Le nouveau règlement ANC n°2018-06 aligne les règles d'inscription à l'actif des biens issus de libéralités sur celles du plan comptable général. Concrètement, les biens, dettes et provisions liées sont enregistrés au bilan dès la date d'acceptation ou d'entrée en jouissance de la libéralité. La contrepartie est en produits, sauf s'il existe une stipulation du testateur ou du donateur de renforcer les fonds propres de l'entité.

À quelle valeur les actifs issus des libéralités sont-ils inscrits au bilan ?

À leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, les biens reçus à titre gratuit sont comptabilisés à l'actif en les estimant à leur valeur vénale, c'est-à-dire le montant qui pourrait être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie.

Comment fonctionne le nouveau dispositif dit de « Fonds reportés » ?

Ce nouveau mécanisme concerne les biens issus de libéralités et destinés à être cédés, lesquels étaient jusqu'alors maintenus en hors-bilan dans l'attente de leur réalisation/cession. Dorénavant, le nouveau règlement comptable conduit à les inscrire à l'actif du bilan dès l'acceptation du legs ou de la donation dans le compte spécifique 24 « Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés ». En fin d'exercice, la contre valeur des biens non encore vendus fait l'objet d'une comptabilisation au passif du bilan dans le compte 191 « Fonds reportés liés aux legs ou donations » avec une charge pour contrepartie. Ces fonds seront repris et constatés en produits au cours des exercices suivants, au fur et à mesure des encaissements et décaissements liés à la réalisation de la libéralité.

Que traduisent les fonds reportés ?

Les fonds reportés correspondent aux ressources/fonds qui ne sont pas encore disponibles/encaissés pour la mise en œuvre des projets et programmes de l'entité. Ils représentent des ressources « futures » et sont donc de nature différente des fonds dédiés qui représentent, eux, des ressources disponibles non encore

utilisées, conformément à l'engagement pris par l'entité envers le testateur ou le donateur de les affecter à un projet défini.

“Certaines associations vont doubler la valeur de leur bilan !”

Faut-il revaloriser annuellement un legs qui mettrait des années à être vendu ?

Les biens issus de libéralités et destinés à être cédés ne sont pas amortis. Conformément au principe comptable de prudence, dans le cas d'un bien qui s'apprécie (inscrit à l'actif à 60 et vendu à 80), la plus-value latente ne sera constatée en produit que lors de la cession du bien. Il n'y a donc pas de réévaluation intermédiaire. Toutefois, en cas de baisse du marché, une provision pour dépréciation est comptabilisée à la clôture de l'exercice. Autrement dit, si un bien a initialement été évalué à 100 et qu'un an après, toujours pas vendu, il est révisé à la baisse à 80, sa valeur bilancielle passe à 80. Dès lors qu'il y a un indice de perte de valeur, il convient effectivement de réestimer le bien.

Que doivent mettre en œuvre les associations et fondations pour se conformer au nouveau règlement comptable ?

Concernant les legs et donations, elles doivent anticiper le traitement de ce changement de méthode comptable qui devra être appliqué de façon rétrospective au plus tard pour les comptes des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Outre la maîtrise des nouveaux principes comptables qui nécessitent de former les équipes comptable, finance et contrôle de gestion ainsi que l'équipe legs et donations et la gouvernance, l'entité bénéficiaire de libéralités va devoir intervenir sur plusieurs fronts. Il va lui falloir renforcer l'implication de sa gouvernance dans le processus de suivi des libéralités et dans la communication financière à l'égard des donateurs, la présentation des états financiers pouvant être très fortement impactée lors de la première application du nouveau règlement.

En effet, de nombreuses associations et fondations faisant appel à la générosité publique disposent d'importantes libéralités en attente de réalisation qui sont actuellement présentées en hors-bilan et vont devoir être transférées à l'actif du bilan. Certaines d'entre elles vont doubler la valeur de leur bilan ! Cette valeur, très appréciée des banquiers, nécessite pédagogie et communication sur mesure afin que les donateurs potentiels ne renoncent pas à leurs projets sous prétexte que l'entité apparaîtrait suffisamment dotée. Les associations et fondations vont également devoir adapter leurs organisations et leurs systèmes d'information, à commencer par leurs processus d'échange d'informations avec les notaires de façon, notamment, à identifier les faits générateurs de l'inscription à l'actif et au compte de résultat, ainsi qu'à fiabiliser la valorisation des libéralités reçues.

Comment les associations et fondations s'organisent-elles pour être prêtes le jour j ?

La plupart de celles dont la structure le permet ont d'ores et déjà mis en place des groupes de travail internes impliquant les trois fonctions concernées, à savoir la direction financière, la direction des legs et la direction des systèmes d'information, pour analyser et identifier les informations dont elles vont avoir besoin, organiser les processus de leur collecte, savoir comment les traiter, à quel rythme et selon quelles modalités. Parallèlement, les directeurs financiers devront acquérir une bonne maîtrise technique du règlement, encore sujet à interprétations et discussions.

Les associations et fondations ne bénéficient pas toutes des mêmes ressources internes...

Tout dépend, effectivement, du portefeuille de legs. Il est important de bien distinguer les associations ou fondations qui reçoivent un legs de façon ponctuelle, celles qui en reçoivent en nombre et sont organisées pour les traiter et toutes celles qui sont entre les deux. Le plus difficile va être pour ces entités, gestionnaires d'un volume moyen de libéralités, qui, même si elles sont plus professionnalisées et processées que les premières, ne disposent pas de la même palette de ressources que les secondes. Ce sont elles qui sont le plus en risque et nombreuses sont celles qui vont devoir prendre des dispositions en termes d'organisation afin de pouvoir appréhender les informations nécessaires au traitement comptable des libéralités et gérer les relations avec les notaires qui sont en réalité les véritables détenteurs d'informations, tandis que les associations et fondations en sont les récipiendaires.

RÉFORME COMPTABLE



Frédéric Grosjean

Responsable des legs et de la gestion du patrimoine immobilier de l'Institut Pasteur :

“Une incidence essentiellement concentrée sur le traitement comptable des legs et donations”

Pourriez-vous nous rappeler votre fonction au sein de l'Institut Pasteur ?

Je suis responsable du service des legs et de la gestion du patrimoine immobilier. Mon service est donc en charge du règlement des libéralités qui nous sont consenties, c'est-à-dire la réalisation de tous les actifs. La gestion du patrimoine immobilier de rapport est confiée à un cabinet extérieur.

Quel regard portez-vous sur la réforme comptable relative aux legs et donations consentis aux associations et fondations ?

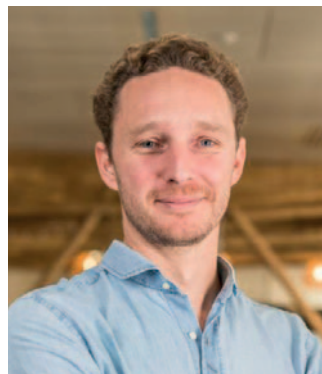
C'est une réforme comptable. L'incidence est essentiellement concentrée sur le traitement comptable des legs et donations. Cela n'aura pas d'impact sur le traitement des dossiers de legs proprement dit.

Quelles vont être les conséquences pratiques de cette réforme sur la gestion de vos legs ?

L'institut Pasteur s'est mis en marche depuis plusieurs mois. Il faudra notamment faire évoluer notre système informatique pour pouvoir répondre aux exigences de la réforme. Une attention particulière sera portée sur la valorisation des legs, surtout sur l'estimation des biens immobiliers dont la réalisation peut prendre du temps et donc être soumise à des variations.

Comment vous organisez-vous pour être prêt en temps et en heure ?

L'application de la mesure étant maintenue au 1er janvier 2020 – c'est-à-dire demain ! –, un comité ad hoc a été formé en interne, rassemblant le service comptable, le service des legs et l'informatique. Un accompagnement est assuré par notre commissaire aux comptes. Nous pouvons également compter sur les organisations comme France Générosité qui mettent en place des réunions pratiques réunissant les acteurs du secteur.



Maxime Delecourt

Responsable Développement MeilleursAgents Patrimoine :

“Nous pouvons accompagner toutes les associations et fondations”

Quel est votre rôle au sein de MeilleursAgents Patrimoine ?

J'ai rejoint MeilleursAgents Patrimoine en qualité de responsable du développement au terme d'une expérience acquise en conseil en immobilier d'entreprise. Ma mission consiste à augmenter le volume de clients de MeilleursAgents Patrimoine et à le diversifier aux multipropriétaires susceptibles de recourir à nos services de conseil et d'accompagnement : asset manager, foncières, assurances, banques, bailleurs sociaux, centres hospitaliers et, bien sûr, associations et fondations qui demeurent notre cœur de métier. J'apprécie cette fonction pour laquelle il faut être en recherche constante de solutions à des besoins nouveaux.

Comment accompagnez-vous les associations et fondations ?

Je les sensibilise à notre approche singulière « d'auditabilité », de traçabilité et de transparence et les accompagne tout au long de la vente en leur fournissant, grâce à nos conseillers, la valorisation la plus juste de leurs biens et les meilleurs agents immobiliers de proximité pour les vendre au bon prix dans des délais courts. Je leur garantis les meilleurs outils de suivi (rapport d'évaluation, tableau de suivi...) et un service de conciergerie opérationnel et réactif (gestion des clés, débarras de petit mobilier, organisation des diagnostics, entretien et nettoyage, interventions urgentes...).

Comment aider les associations et fondations à se conformer à la réforme comptable ?

Cette réforme contraint les associations et fondations à même de recevoir des dons et legs à les faire apparaître dans leurs bilans. Nous pouvons accompagner toutes les associations et fondations, à commencer par les plus petites qui ne disposent pas de ressources internes suffisantes, via un travail de pédagogie sur ce qu'elles doivent entreprendre, notamment en termes de communication financière. Nous pouvons de même intervenir auprès des moyennes et grosses associations en situation de devoir évaluer des patrimoines importants et d'opérer des arbitrages désormais urgents entre vendre et conserver.

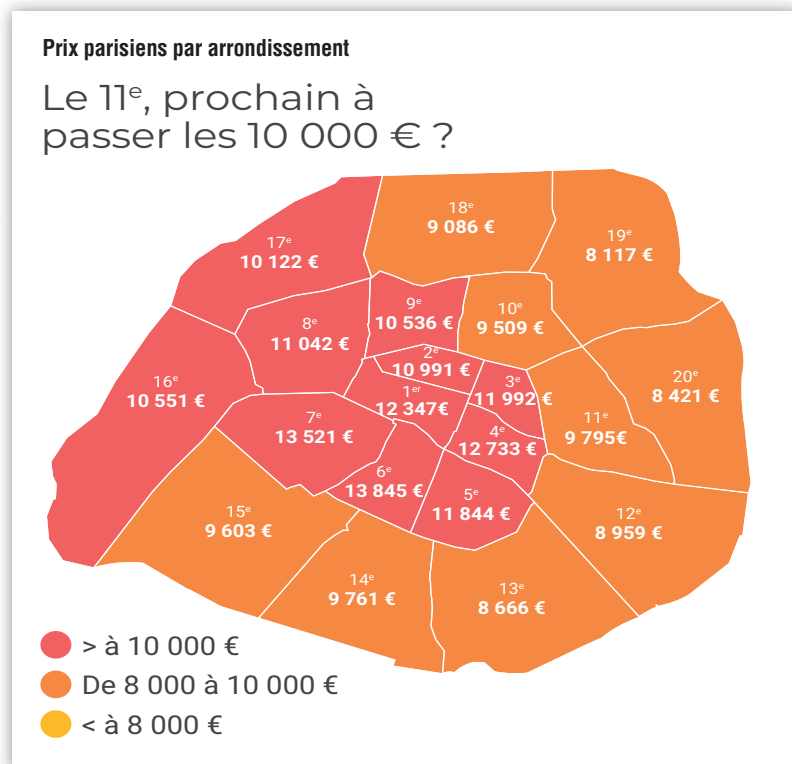
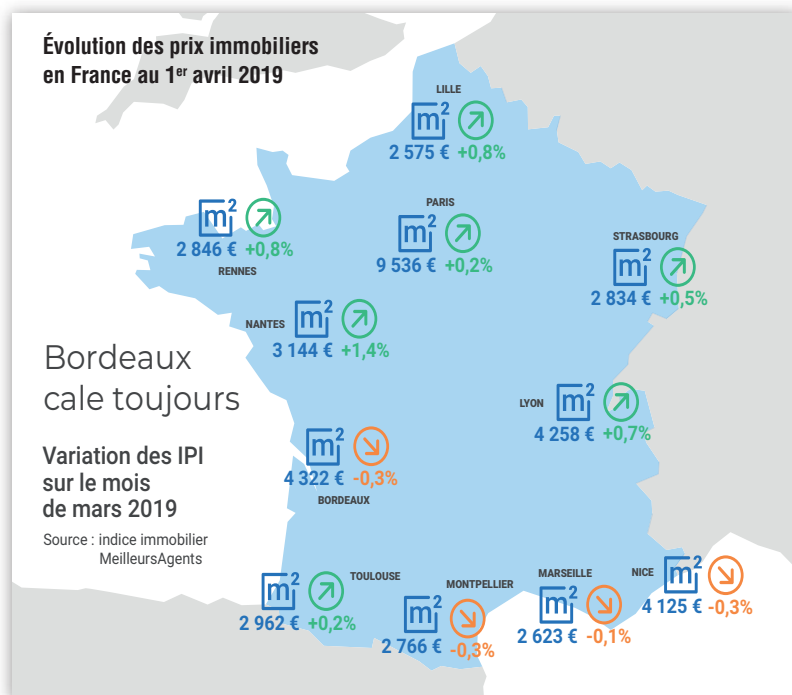
Chiffres clés

MARCHÉ

Un marché actif malgré quelques grandes villes en baisse

Le 112^e baromètre des prix de l'immobilier indique un marché toujours dynamique en dépit d'un coup de frein dans plusieurs métropoles.

- Paris enregistre une forte poussée des prix en mars (+0,8%) et passe un nouveau seuil avec une moyenne de 9 536 €/m² au 1^{er} avril. Aucun type de bien ne semble échapper à ce mouvement haussier. L'indicateur de tension immobilière relève 5 acheteurs pour 4 vendeurs dans un contexte de taux de crédit toujours en recul (1,35% sur 15 ans, 1,55% sur 20 ans et 1,75% sur 25 ans).
- Malgré une bonne tenue du marché dans les 10 plus grandes villes de France (+0,3% en mars), Marseille (-0,1%) et surtout Nice, Montpellier et Bordeaux (-0,3%) sont à la peine, contrairement à Lille, Rennes (+1,3%) et Lyon (+2,8%) qui font preuve d'un beau dynamisme depuis janvier.
- La palme de la progression revient incontestablement à Nantes, 6^e agglomération française, qui, avec 10,3% d'augmentation en un an, explose littéralement. Demande au top, délais de transaction qui raccourcissent, prix qui flambent... : la préfecture de Loire-Atlantique (3 500 nouveaux habitants chaque année depuis 2011) serait-elle le nouveau Bordeaux ?



MeilleursAgents

11 060

agences partenaires labellisées MeilleursAgents

234

collaborateurs

100%

de ventes réussies sur les mandats confiés à MeilleursAgents Patrimoine

